

Im Auftrag des
Bayerischen Staatsministeriums für
Gesundheit und Pflege



SALM & STEGEN

Geographen und Stadtplaner PartG



Koordinationsstelle
Pflege und Wohnen
in Bayern

Kreative Ideensuche zwischen Baurecht, Renditeinteressen und Bedürfnissen

Dr. Rafael Stegen
Salm & Stegen PartG - Geographen und Stadtplaner
München | Memmelsdorf

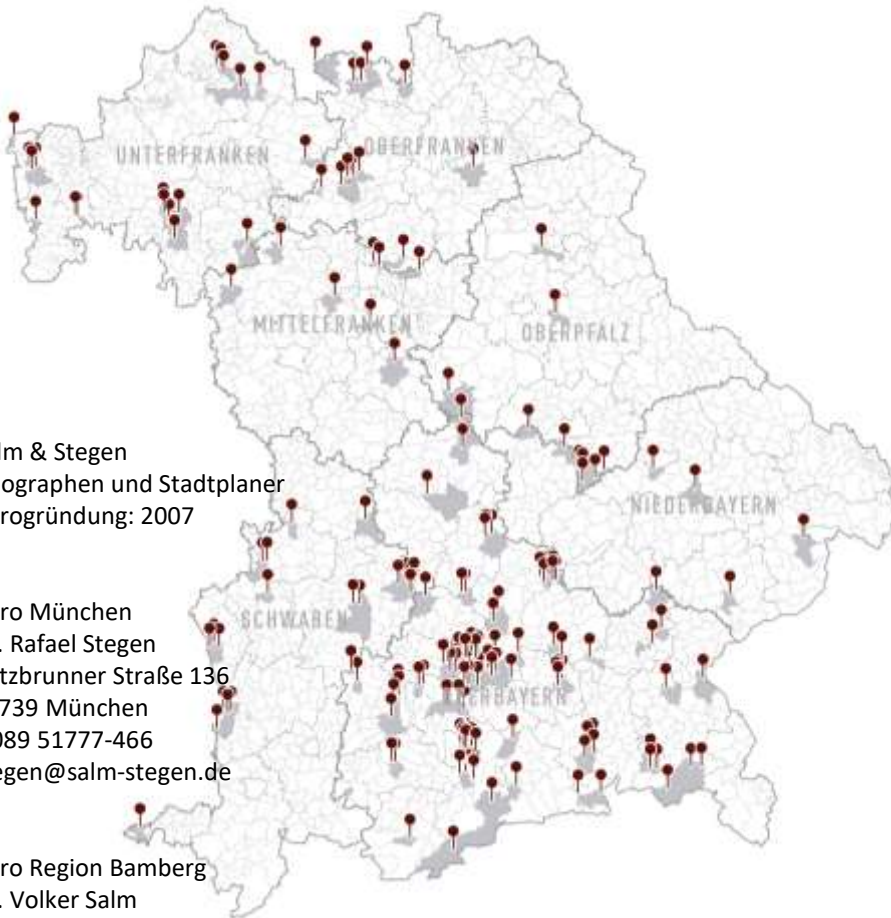
Kreative Ideensuche in der Ortsentwicklung kleiner Kommunen zwischen Bedürfnissen, wirtschaftlichen Interessen und Baurecht

Fünf Abschnitte

- 1. Darlegung unseres planerischen Grundverständnisses und Erfahrungen in der Praxis**
2. Was ist mein Verständnis von Kreativität
3. „Spielmöglichkeiten“ für die kreative Ideensuche
4. Einschränkungen bei der kreativen Ideensuche
5. Handlungsanweisung

SALM & STEGEN

Geographen und Stadtplaner PartG



Salm & Stegen
Geographen und Stadtplaner
Bürogründung: 2007

Büro München
Dr. Rafael Stegen
Putzbrunner Straße 136
81739 München
T 089 51777-466
stegen@salm-stegen.de

Büro Region Bamberg
Dr. Volker Salm
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf
T 0951 509829-14
salm@salm-stegen.de

Quelle: Salm & Stegen, Bayerische Vermessungsverwaltung



Portfolio:

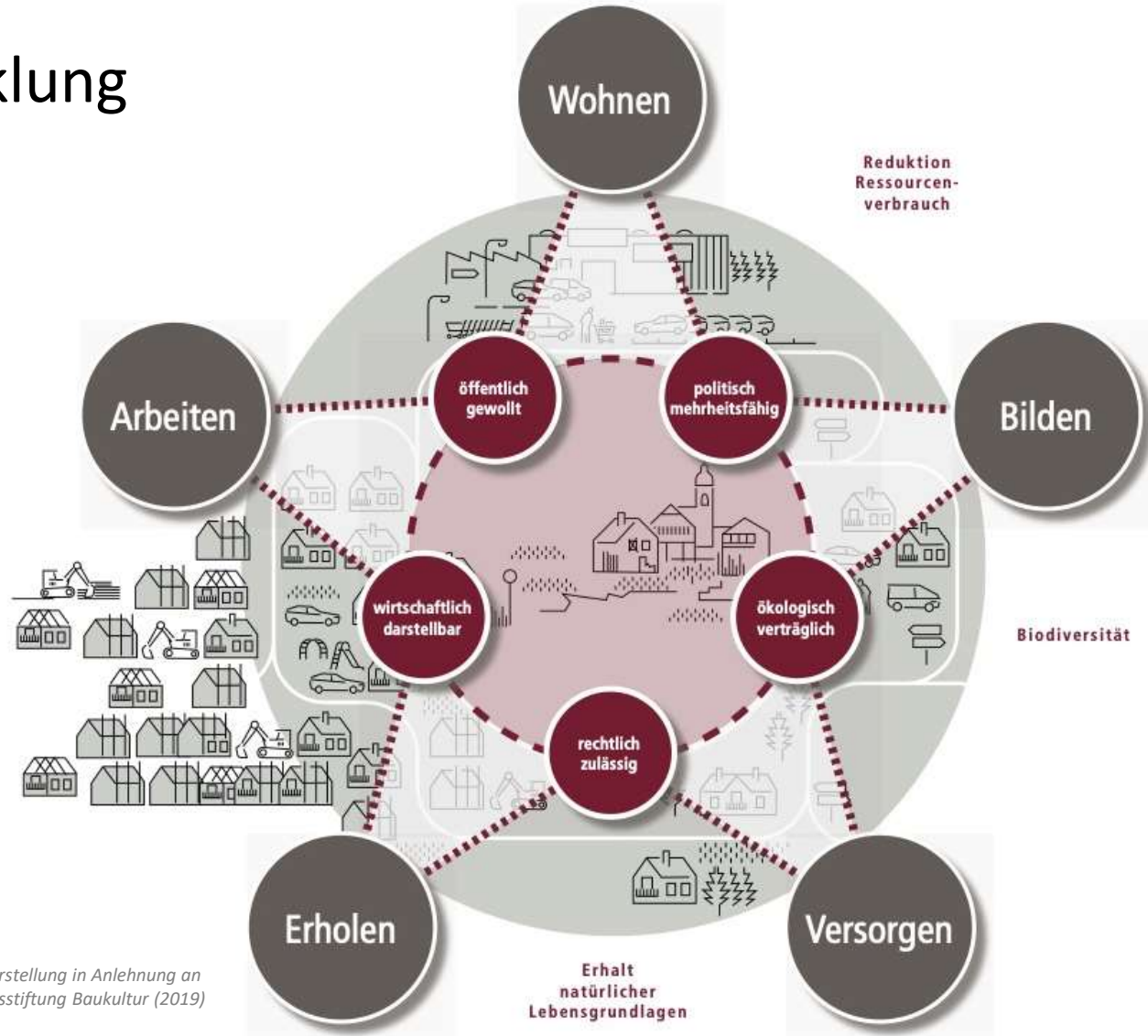
- Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung (ISEK und VU gem. § 141 BauGB)
- Einzelhandelskonzepte
- Bevölkerungsvorausberechnungen und Bedarfsplanung soziale Infrastruktur
- Baulandentwicklung, Folgekostenberechnungen in Verb. m. §11 BauGB, Wohnraumkonzepte
- Innenentwicklung und Flächenmanagement
- Interkommunale Kooperation
- Forschung und Evaluation (u.a. für StMAS und ehem. Oberste Baubehörde im StMI)
- Umsetzungsbegleitung als laufende Beratung
- Moderationsleistungen, Jury-Tätigkeiten, Konzeptvergaben

knapp 20 Jahre Erfahrung in der Kommunalberatung, davon 15 Jahre in der Selbstständigkeit
zahlreiche Lehraufträge und Jurytätigkeiten

Das System Ortsentwicklung

„Die alternde Gesellschaft stellt nicht nur die Pflege- und Gesundheitsversorgung vor große Herausforderungen, sondern muss zunehmend mehr auch in der Kommunal- und Stadtentwicklung berücksichtigt werden.“

(Mayer, S. u. Birner, H.-J. in Brandl et al. (Hrsg.) 2021: Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. S. 188)



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an
Besser Bauen in der Mitte, Bundesstiftung Baukultur (2019)

Die Ausgangssituation in vielen Kommunen:

„Es ist momentan noch so, dass der einzelne Bauwunsch das kommunale Planungshandeln dominiert und die Kommune damit nur reagiert. Diese Einzelfallentscheidungen ergeben in der Summe eine ungeordnete Ortsentwicklung, die so heterogen werden kann, dass der Kommune sämtliche Handlungsoptionen aus der Hand gleiten.“

Birner, H.-J. in Brandl et al (Hrsg.) 2021:
Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle, S. 356

Was erleben wir in der Praxis:

Unklarheit über die Rahmenbedingungen

- Welche lokalen Bedürfnisse/Bedarfe bestehen tatsächlich?
- Was möchte die Kommune haben bzw. welche Ziele verfolgt die Kommune im öffentlichen Interesse?
- Wie ist die Kommune eigentlich aufgestellt?
- Wo besteht eigentlich welches Baurecht?

Das heisst auch:

- Welche Nutzungen sind eigentlich wo zulässig?



Quelle: Fotolia

... es wird aber vorgetragen, dass dies genau die Lösung sei, die die Kommune aktuell benötigt...

➤ **Prüfung und Dialog auf Augenhöhe erforderlich!!!**

Zurück auf LOS:

Versachlichen und Grundfragen stellen:

- Was sind unsere bzw. die öffentlichen Ziele / Erfordernisse?
 - Zurückgewinnen der kommunalen Planungshoheit.
 - Raus aus der Reaktion, rein in die Aktion! Eigene Vorstellungen entwickeln.
- Passen die Größen? Form folgt Funktion!!!



Quelle: Fotolia

Kreative Ideensuche in der Ortsentwicklung kleiner Kommunen zwischen Bedürfnissen, wirtschaftlichen Interessen und Baurecht

Fünf Abschnitte

1. Darlegung unseres planerischen Grundverständnisses und Erfahrungen in der Praxis
- 2. Was ist mein Verständnis von Kreativität**
3. „Spielmöglichkeiten“ für die kreative Ideensuche
4. Einschränkungen bei der kreativen Ideensuche
5. Handlungsanweisung

Der Weg zu einer „kreativen“ / sachgerechten Planung/Lösung Differenzieren und Diversifizieren!!!

„In komplexen, vernetzten und dynamischen Handlungssituationen macht unser Gehirn Fehler: Wir beschäftigen uns mit dem ärgerlichen Knoten und sehen nicht das Netz; wir berücksichtigen nicht, daß man in einem System nicht eine Größe alleine modifizieren kann, ohne damit gleichzeitig alle anderen zu beeinflussen.“

(Dörner, D. 1992: Die Logik des Mißlingens. Strategisches Denken in komplexen Situationen. Hamburg)



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an
Besser Bauen in der Mitte, Bundesstiftung Baukultur (2019)

Gute und kreative Lösungen entstehen im Zusammenspiel! Vielfalt nutzen und integriert planen!!!

Wohn- und
Betreuungsformen

➤ Abteilung „Soziales“

ambulant
stationär
Kurzzeit- und Tagespflege
Quartierskonzepte
Service Wohnen
Wohngruppen
abwg
betreutes Wohnen
...

Rechte und Instrumente
zum Ausüben
kommunaler
Planungshoheit

➤ Abteilung „Bauen“

Bauleitplanung
Besonderes
Städtebaurecht
informelle Planungen
städtebauliche Verträge
...

Akteure, Partner
und Methoden

➤ Abteilung „Zufall“

Bürger, Grundbesitzer,
Investoren, Bauträger,
Nachbarkommunen,
Regierungsstellen,
Initiativen, ...
konkurrierende
Verfahren
Konzeptvergaben
Zwischenerwerb
...

ZUSAMMENARBEIT ERFORDERLICH
RESSORTGRENZEN ÜBERWINDEN

Zwischenfazit

Kreative Ideensuche **zwischen** Baurecht, Renditeinteressen und Bedürfnissen

Wissensvermittlung und Wissensteilung als
Grundlage der Kreativitätsentwicklung

Anerkennung von Komplexität und der daraus
möglichen Lösungsfindung

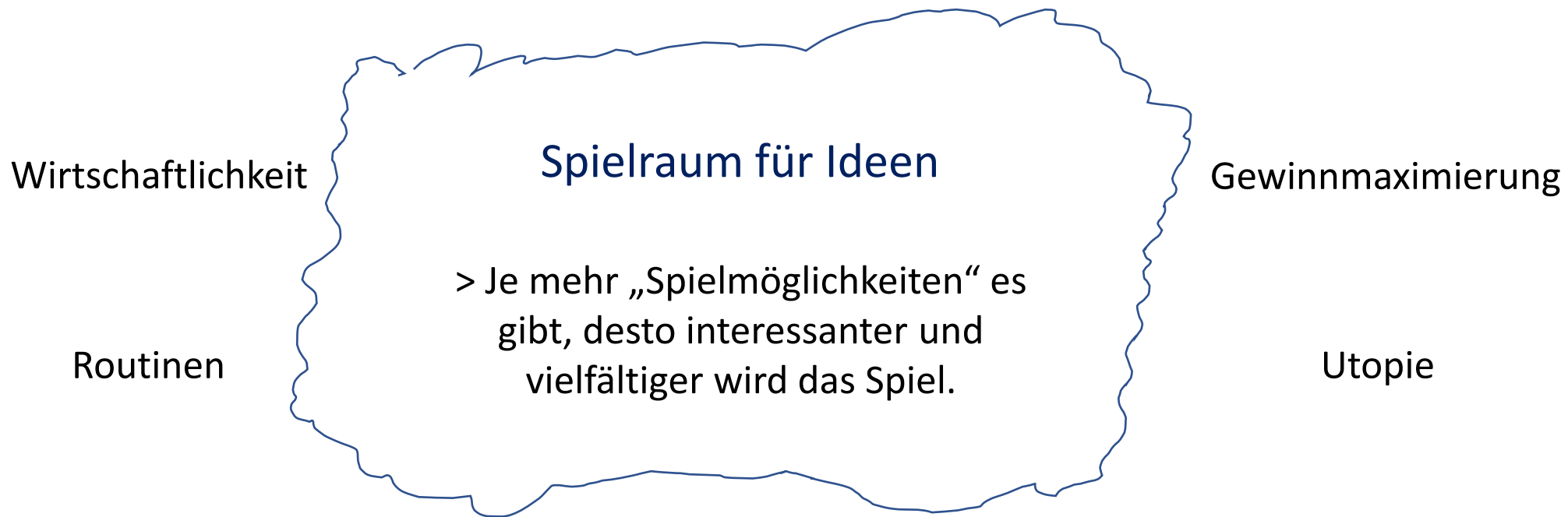
Dialog auf Augenhöhe führen

Neue Wege gehen und ausprobieren



Quelle: Fotolia

Wo entsteht Kreativität?



Darstellung Salm & Stegen auf Basis diverser Quellen und eigener Erfahrungen

Kreative Ideensuche in der Ortsentwicklung kleiner Kommunen zwischen Bedürfnissen, wirtschaftlichen Interessen und Baurecht

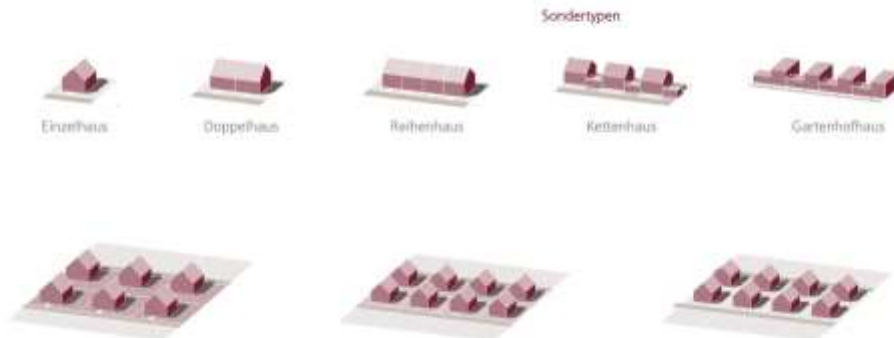
Fünf Abschnitte

1. Darlegung unseres planerischen Grundverständnisses und Erfahrungen in der Praxis
2. Was ist mein Verständnis von Kreativität
- 3. „Spielmöglichkeiten“ für die kreative Ideensuche**
4. Einschränkungen bei der kreativen Ideensuche
5. Handlungsanweisung

Spielmöglichkeit 1

Die Vielfalt von Wohn- und Betreuungsformen

Wohnen im Einfamilienhaus



Wohnen im Mehrfamilienhaus



generationengerecht Wohnen



Spielmöglichkeit 2:

Das Bauplanungsrecht

§ 1 Abs. 3 BauGB

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch (...).“

Das Schaffen neuen Baurechtes bedarf einer aus den Zielen der Kommune abgeleiteten städtebaulichen Begründung.

- private Verwertungsinteressen sind kein städtebauliches Erfordernis!
- Das Schaffen eines diversifizierten Wohn- und Pflegeangebotes ist ein städtebauliches Ziel.



Quelle: Fotolia

Spielmöglichkeit 3:

Qualitätssichernde Instrumente

- Grunderwerb durch die Gemeinde / ggf. Ausübung eines Vorkaufsrechtes
- Rahmenpläne, Feinuntersuchungen, Machbarkeitsstudien, Testentwürfe
- Aufstellung von Bebauungsplänen, ggf. Erlass von Veränderungssperren
- konkurrierende Verfahren (städtebauliche Wettbewerbe, Plangutachten)
- Konzeptvergaben, Investorenwettbewerbe
- städtebauliche Verträge mit Vorhabenträgern
- Anreizinstrumente wie komm. Förderprogramme
- ...



Quelle: Adobe Stock

In der Komplexität liegt die Chance!

Kombinieren Sie öffentliche und private Interessen und Ideen mit einem sachgerechten Verfahren zur Lösungsfindung unter Ausgestaltung der rechtlichen Möglichkeiten und Spielräume!

Binden Sie ggf. externen und unbefangenen Sachverstand ein!



Foto: Stegen, R. 2015

Kreative Ideensuche in der Ortsentwicklung kleiner Kommunen zwischen Bedürfnissen, wirtschaftlichen Interessen und Baurecht

Fünf Abschnitte

1. Darlegung unseres planerischen Grundverständnisses und Erfahrungen in der Praxis
2. Was ist mein Verständnis von Kreativität
3. „Spielmöglichkeiten“ für die kreative Ideensuche
- 4. Einschränkungen bei der kreativen Ideensuche**
5. Handlungsanweisung

Zugegeben!

Das Dilemma mit den Bedürfnissen, den Anforderungen ...

„Das Ziel der Bundesregierung, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen bauen zu lassen, hat am Donnerstag, 13. Januar 2022, die Generaldebatte über die Aufgaben des neuen Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen geprägt.“

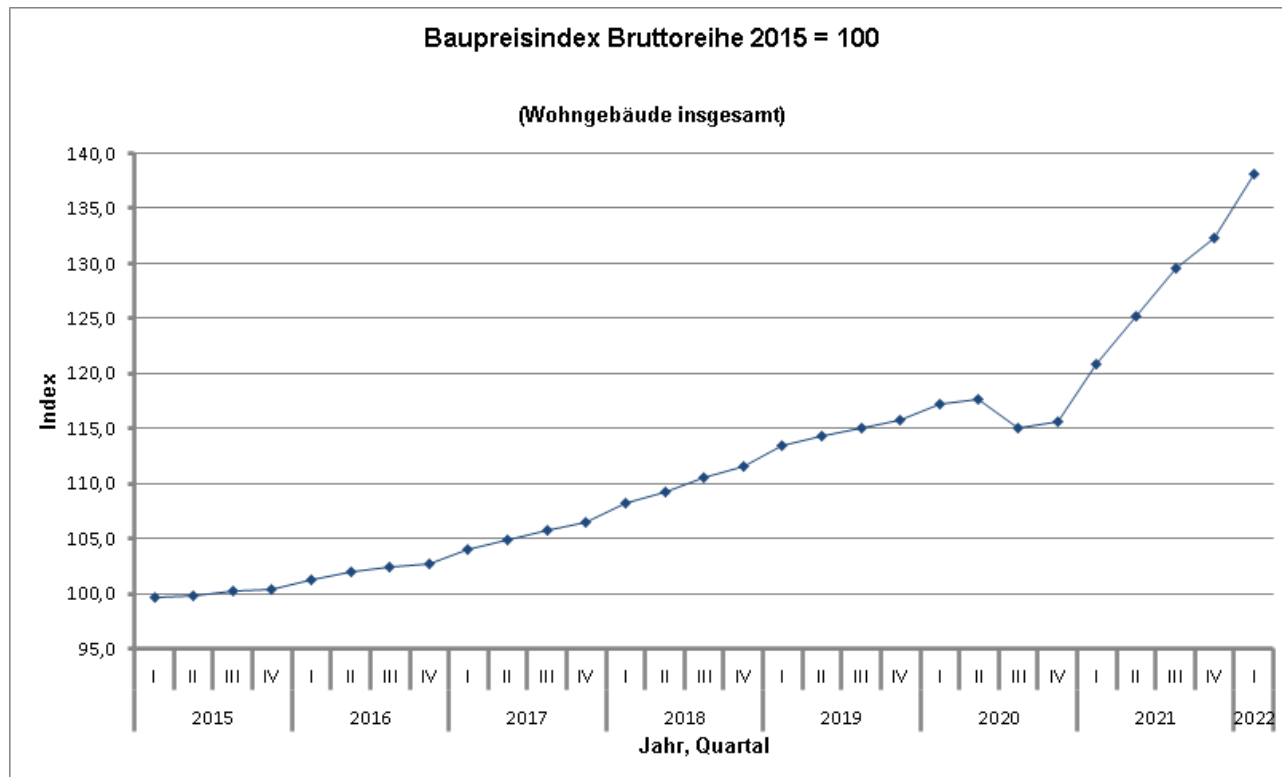
Quelle: bundestag.de, Abruf 09. April 2022



Darstellung Salm & Stegen mit jasondavies.com auf Basis diverser Quellen und eigener Erfahrungen

Zugegeben!

Das Dilemma mit den Bedürfnissen, den Anforderungen und der Wirtschaftlichkeit



Quelle:
Statistisches Bundesamt Deutschland 2022, Fachserie 17
Reihe 4, Preisindex für den Neubau von "Wohngebäude
insgesamt", Wiesbaden

Kreative Ideensuche in der Ortsentwicklung kleiner Kommunen zwischen Bedürfnissen, wirtschaftlichen Interessen und Baurecht

Fünf Abschnitte

1. Darlegung unseres planerischen Grundverständnisses und Erfahrungen in der Praxis
2. Was ist mein Verständnis von Kreativität
3. „Spielmöglichkeiten“ für die kreative Ideensuche
4. Einschränkungen bei der kreativen Ideensuche
- 5. Handlungsanweisung**

Handlungsanleitung für die Suche nach guten und kreativen Lösungen

- Demographie lokalspezifisch und kleinräumig analysieren
- Tatsächliche lokale Bedarfe und Bedürfnisse ermitteln
- Infrastruktur der Daseinsvorsorge lokalspezifisch und kleinräumig analysieren (Bildung, Betreuung, Pflege, Gemeinwesen, Versorgung, Wohnen, Mobilität etc.)
- sachgerechte, kleinräumige und lokalspezifische Bedarfsplanung
- Akteure und Kooperationspartner kennen

LOKALE NACHFRAGEN
IDENTIFIZIEREN



LOKALE ANGEBOTE
GEGENÜBERSTELLEN



Foto: AfA 2020



Handlungsanleitung für die Suche nach guten und kreativen Lösungen

- (städtebauliche) Ziele schriftlich formulieren und beschließen
- Baurechte sorgfältig analysieren
- eigene Planungsüberlegungen anstellen, Neue Wege ausprobieren
- Aktiv auf Partnersuche gehen (Förderstellen, Nachbarkommunen, Landkreise, Initiativen, Genossenschaften, Investoren/Projektentwickler, Weitere)
- Einsatz qualitätssichernder Instrumente (dialogorientiert und regulativ-hoheitlich)



Quelle: Fotolia

**Es erscheint immer
unmöglich,
bis es vollbracht ist.**

NELSON MANDELA